



REFORMA DO REGIME DO ARRENDAMENTO URBANO

VAI DESATAR-SE O NÓ GÓRDIO DO ARRENDAMENTO?

Francisco Sottomayor, Associate Director, CBRE

É ponto assente que, no caminho da tão ansiada competitividade, Portugal terá de cortar a direito em diversos sectores da sua atividade económica e empresarial. Uma das áreas onde se identifica maior pressão e necessidade de reinventar o modelo de negócio é o sector imobiliário. Tal facto justifica-se, não só pelo impacto que a brutal estagnação desta atividade traduz no desemprego e no abrandamento da atividade económica, mas também no que ela pode representar no aumento da qualidade de vida das populações e na competitividade do país e do seu do território.

Um dos manifestos desequilíbrios estruturais de Portugal resulta do modelo de crescimento e qualificação do seu parque imobiliário ocorridos nas últimas décadas, assente numa lógica de construção/venda, consumidora de recursos financeiros, territoriais e ambientais cuja sustentabilidade é hoje amplamente colocada em causa.

No reverso da medalha, o desenvolvimento do mercado de arrendamento foi abafado, com prejuízo de um modo alternativo de desenvolvimento assente numa lógica de requalificação e de consolidação do parque habitacional existente.

É na busca de uma solução para desatar o nó górdio do tão desejado mercado de arrendamento que surge a reforma do Regime do Arrendamento Urbano, que tão grande expectativa tem gerado junto dos vários atores deste mercado.

Num contributo para apoiar a reflexão sobre os méritos e desafios desta reforma contamos com a colaboração da Uría Menéndez – Proença de Carvalho na produção de um guia rápido com as principais alterações agora introduzidas. Na procura de antecipar o impacto desta reforma, realizámos um questionário aos nossos clientes, cujos resultados partilhamos no final deste documento. Esperamos que este lhe seja útil.

O DESENVOLVIMENTO DO MERCADO RESIDENCIAL PORTUGUÊS: A HEGEMONIA DA CASA PRÓPRIA

Nas últimas décadas, Portugal assistiu a um aumento muito significativo, em quantidade, mas também em qualidade, do seu parque residencial. Este crescimento teve como principal alicerce o modelo de construção para venda, em detrimento de um crescimento mais racional e sustentável assente num modelo de arrendamento que se entende ser estimulante do investimento ao invés do anterior alicerçado numa lógica de consumo.

A hegemonia daquele modelo explica-se pela conjugação de dois efeitos: por um lado, os fortes incentivos à compra da casa própria e, por outro lado, os crónicos entraves ao funcionamento do modelo alternativo (ou complementar) de reabilitação/arrendamento.

Para entendermos o desequilíbrio do nosso mercado residencial basta atender a que, segundo os Censos de 2011, em Portugal apenas cerca de 13% das habitações existentes estão arrendadas.

Como amplamente referido durante o debate que antecedeu a aprovação da Lei, a generalidade dos países da Zona Euro registam taxas de população a viver em casa arrendadas bem distintas, na maioria dos casos, superiores a 40%.

Podemos agregar os incentivos ao modelo de aquisição de casa própria em dois grandes tipos: endógenos - assentes em políticas públicas de fomento à construção e à aquisição de habitação própria; ou exógenos - resultantes essencialmente dos efeitos da integração na área do euro e do que desta resultou no que respeita à generalização do acesso ao financiamento bancário.

Dos primeiros destacam-se a intervenção mais ou menos direta do Estado e da Administração Central e Local, como o Fundo de Fomento à Habitação, os Contratos de Desenvolvimento para a Habitação, o Programa Especial de Realojamento destinado à erradicação de barracas e, mais tarde, as Cooperativas de Habitação, para citar alguns exemplos de políticas públicas implementadas no passado.

Do outro lado, foram igualmente postas em prática diversas políticas, essencialmente de base fiscal, que atuaram diretamente do lado da procura. Desde logo, pela sua importância, os incentivos à aquisição de casa própria através de políticas de crédito bonificado, iniciadas nos anos 80 e que duraram até ao início deste século. Mas há que assinalar igualmente a dedutibilidade dos juros para efeitos fiscais e as isenções totais ou parciais do Imposto Municipal sobre Transações.

Genericamente, pode afirmar-se que as políticas de fomento à construção tiveram o seu impacto num primeiro momento, face à necessidade de crescimento e desadequação do parque imobiliário, enquanto os incentivos aos particulares, de base fiscal, se iniciaram numa fase posterior e se prolongaram, parte deles, até muito recentemente.

Provavelmente mais decisivo do que o conjunto de políticas desenvolvidas foi o aumento exponencial do acesso ao crédito hipotecário, para aquisição de primeira e segunda habitação, que veio acentuar o impulso definitivo à evolução do mercado residencial como o conhecemos hoje.

De facto, a entrada na Zona Euro abriu a porta a uma democratização do crédito imobiliário sem precedentes. Desde logo, pelo que a adesão provocou em termos de estabilização da economia e da liberalização do sistema financeiro. Com o acesso facilitado ao financiamento externo por parte dos bancos e o aumento da concorrência entre eles, os custos de financiamento desceram para preços muito competitivos e foram sem dúvida o grande motor da expansão do mercado imobiliário residencial.

O resultado foi um mercado de aquisição de casa própria extremamente dinâmico e competitivo, que, para responder às exigências dos consumidores, elevou notoriamente o standard de qualidade do parque habitacional de uma forma que o mercado de arrendamento nunca conseguiu acompanhar. Esta realidade consome hoje boa parte da capacidade de endividamento do país, com os efeitos nefastos que daí resultam para um saudável desenvolvimento da economia.

Do ponto de vista do território, à medida que as zonas urbanas iam consumindo as suas periferias para acomodar a necessidade de construção, os centros, à mercê da descapitalização progressiva dos proprietários, iam-se degradando e desertificando empurrados pelos constrangimentos endémicos do mercado de arrendamento.

Este modelo revelou-se igualmente desequilibrante do ponto de vista das acessibilidades, criando uma excessiva dependência dos transportes rodoviários, com o que isto acarreta em termos ambientais, económicos (na esfera pública e na esfera privada) e de qualidade de vida das populações.

Em Lisboa, o diagnóstico é claro: nas últimas cinco décadas, o Município de Lisboa perdeu cerca de 300.000 habitantes (dados da Câmara Municipal de Lisboa) da sua população residente para os Municípios vizinhos da Amadora, Loures, Oeiras e Almada. No centro da capital ficou uma população envelhecida vivendo em grande parte das situações em habitações degradadas, com graves prejuízos do ponto de vista da coesão social.

MERCADO DE ARRENDAMENTO - RAIZ HISTÓRICA E SITUAÇÃO ACTUAL

Em contraponto à expansão das periferias e à construção nova, o parque edificado debateu-se sempre com problemas estruturais de diversa ordem: uma herança pesada do passado, o desajustamento do regime legal face à sua realidade, uma justiça ineficaz, um quadro fiscal desfavorável e políticas públicas pouco atentas, que tornaram o arrendamento o parente pobre da habitação em Portugal.

Grande parte dos constrangimentos que ainda hoje se fazem sentir no mercado de arrendamento resultam da cristalização do regime protecionista aplicado aos arrendatários durante a Primeira República e mantido durante o Estado Novo que se traduziu no congelamento das rendas.

Ainda durante aqueles períodos foram ensaiadas diversas tentativas de atualização das rendas, mas sempre com resultados manifestamente insuficientes. A revolução de 1974, ao invés de solucionar o problema, veio criar mecanismos de protecionismo adicional e só uma década mais tarde, em 1985, se assiste a uma real tentativa de resolver o problema das "rendas antigas". O resultado ficou, porém, muito aquém do necessário.

O Regime do Arrendamento Urbano de 1990, que tinha como objetivo assumido a dinamização do mercado de arrendamento, embora consubstancie um avanço no quadro legal, acabou por não tocar nos direitos adquiridos que vinham dos contratos antigos.

Mais recentemente, a Nova Lei do Arrendamento Urbano de 2006 não surtiu igualmente o efeito desejado no que respeita ao congelamento das rendas, com apenas 1% dos imóveis com contratos vinculativos com rendas efetivamente atualizadas.

Embora se compreenda a sensibilidade da questão social dos inquilinos de renda antigas, na maioria dos casos idosos ou em situação de carência, o facto é que a questão social tem até à data comprometido soluções de corte com o pesado ónus do passado.

Na vizinha Espanha, que tinha um regime protecionista semelhante ao português, as reformas de 1985 e de 1994 estabeleceram prazos e condições para o fim dos regimes de exceção com mecanismos eficientes que passaram, por exemplo, pela criação de um mecanismo de créditos fiscais para os senhorios com inquilinos merecedores de proteção social cujas rendas não foram atualizadas. Em Portugal existem porém outros fatores, para além daqueles relacionados com o quadro legal e a herança do passado das rendas antigas, que têm progressivamente afastado os investidores deste mercado, nomeadamente o regime fiscal aplicável e o deficiente funcionamento da justiça.

Sem dúvida que o desinvestimento dos proprietários está associado ao enquadramento fiscal, o qual penaliza os rendimentos provenientes do arrendamento, e que, em alguns casos pode chegar a atingir 45% do rendimento coletável.

O problema endémico da morosidade e, em alguns casos imprevisibilidade dos tribunais, é outro importante fator, responsável, em larga medida, pelo facto de em Portugal o investimento institucional no sector ser virtualmente inexistente. Esta situação contrasta com diversos países europeus em que o investimento institucional floresce e desempenha um importante papel regulador no funcionamento do mercado habitacional.



A consequência direta da conjugação de todos estes fatores é o empobrecimento dos senhorios, a degradação progressiva das habitações, e a inexistência de investimento no segmento do arrendamento e, conseqüentemente, a inexistência de uma oferta de arrendamento de qualidade e quantidade suficientes no momento atual em que o financiamento hipotecário é praticamente inexistente para o cliente privado.

Na prática, verifica-se hoje a coexistência de dois regimes absolutamente distintos no que respeita ao equilíbrio de forças entre proprietários e inquilinos. De acordo com os dados recolhidos nos Censos de 2011, um em cada três contratos de arrendamento em vigor são contratos de renda antiga (anteriores a 1990), ou seja, mais de 250.000 imóveis estão nesta situação.

Para perceber a iniquidade deste sistema basta verificar o facto de 70% dos contratos de lei antiga terem rendas inferiores a 100 euros e 44% inferiores a 50 euros. Trata-se de um caso inequívoco de subsídio social por partes dos proprietários que há gerações se têm vindo a substituir ao Estado na função de proteção social que efetivamente lhe assiste.

Naturalmente que a diversa legislação entretanto produzida tem tratado de limitar o efeito perene deste regime protecionista, mas torna-se evidente que não há condições para continuar a aguardar que seja o efeito da demografia a resolver o problema.

Uma breve nota para referir que no mercado de arrendamento não habitacional, nomeadamente no comércio, as chamadas rendas antigas permitem a existência de situações de injustiça gritantes que, nomeadamente nas zonas históricas da cidade, alteram substantivamente as condições normais de concorrência e têm contribuído para a desqualificação do comércio de rua que, com algumas exceções, se foi progressivamente degradando.

Em suma, estamos perante um problema complexo: do lado da oferta as rentabilidades, muitas vezes insignificantes, não permitem aos proprietários qualificar os imóveis depois de anos de empobrecimento; e do lado da procura, não há imóveis de qualidade comparável à da construção nova.

OS IMPACTOS DA REFORMA

Para desatar o nó górdio do mercado do arrendamento, tornava-se necessário atacar as várias frentes do problema: continuar a melhorar o enquadramento legal, criar condições para uma justiça célere e eficiente e, finalmente, alterar o quadro fiscal que lhe está associado.

Feliz ou infelizmente a intenção política declarada reveste-se no presente momento de uma obrigatoriedade determinada não só pelas condições atuais que o país atravessa mas também pela necessidade de cumprimento do memorando de entendimento celebrado com a Comissão Europeia, o Fundo Monetário Europeu e o Banco Central Europeu, que previa medidas concretas nesta matéria.

É neste contexto que surge esta reforma, cujas peças centrais em termos de legislação se encontram aprovadas assim como a introdução de taxa liberatória para os rendimentos prediais nos 28%, que ficou prevista no Orçamento de 2013. Aguarda-se ainda a produção de alguma legislação complementar, como a criação e entrada em funcionamento do Balcão Nacional de Arrendamento.

Podem sempre discutir-se as soluções técnicas e a maior ou menor coragem política das medidas adotadas. No entanto, neste momento, mais importante do que o debate teórico é a antecipação do impacto das medidas e a consciencialização dos agentes de mercado para a oportunidade gerada pelas alterações.

Entendemos que o primeiro impacto será o de repor o equilíbrio na relação entre senhorios e inquilinos.

Na atual conjuntura económica de incerteza, a quebra na atividade económica e a descapitalização dos atuais proprietários determina que as alterações terão um impacto lento mas progressivo. No entanto, cremos que este pacote de medidas cria espaço para que uma nova vaga de capital vá entrando de forma prudente e gradual no mercado. Da análise comparativa das taxas de rentabilidade registadas nos países europeus onde existe um verdadeiro mercado institucional de arrendamento residencial, verificam-se dois fenómenos: por um lado, as taxas de rentabilidade do mercado residencial são mais conservadoras do que os as praticadas no imobiliário comercial (escritórios, retalho e logística) e por outro são, mais resilientes a flutuações de mercado. Em suma, trata-se de um mercado muito pouco volátil.

Nas atuais condições de instabilidade financeira e no momento em que se verifica um aumento, não despiciente, da taxa de poupança dos privados em Portugal, entendemos que há uma janela de oportunidade para o (re)nascimento de uma lógica de aforro em propriedade, assente na reabilitação em pequena escala, muitas vezes apartamento a apartamento.

Naturalmente que este fenómeno terá início nas zonas mais valorizadas das cidades, nomeadamente os seus centros históricos e muito provavelmente continuará a ser um mercado muito atomizado, que se irá lentamente desenvolver partindo daqueles que são hoje os proprietários dos imóveis.

Se no futuro assistiremos a um fenómeno de agregação de propriedade em grandes portfólios e à entrada de institucionais é difícil de prever. Até porque isso dependerá de múltiplos fatores que hoje não são conhecidos: o real impacto das alterações introduzidas nos processos de despejo, a capacidade dos institucionais para investir e a própria evolução do mercado.

Nesta primeira fase, afigura-se evidente uma tendência para uma baixa das rendas para os novos contratos, mas a duração e a profundidade deste fenómeno é difícil de prever.

O que parece igualmente evidente é que a equação económica dos imóveis novos ou reabilitados para venda não funciona no mercado de arrendamento. Aplicando uma taxa de rentabilidade anual de 5% a um apartamento hoje em venda facilmente se verificará que este valor fica, na esmagadora maioria dos casos muito acima do valor da renda de mercado para esse mesmo imóvel.

O mesmo é dizer que para que o mercado de investimento tenha condições para absorver a oferta existente para venda, os preços de venda teriam de sofrer uma depreciação bem mais acentuada do que aquela que se verificou até agora.

Outra implicação é que a reabilitação, tal como foi concebida pela generalidade dos promotores imobiliários nos últimos anos, muito profunda e dispendiosa, provavelmente não terá grande papel a desempenhar no futuro próximo.

Entendemos que se vai assistir a um *downgrade* das intervenções nos edifícios de forma a acomodar uma equação económica sustentável. Naturalmente, aqueles imóveis onde o custo de reabilitação for menor, com qualidade aceite pelo mercado, estes serão os edifícios que mais rapidamente serão objeto de intervenção.

Procura-se a luz no fim do túnel e o som do bater no fundo que anuncie uma desejada retoma. Não sendo panaceia para todos os males, a Reforma do Arrendamento Urbano é sem dúvida um passo importante num longo caminho na direção certa: a da adequação do parque imobiliário nacional às reais necessidades do mercado, mas também, e essencialmente, às suas reais possibilidades.



ANÁLISE DO NOVO REGIME DO ARRENDAMENTO URBANO

João Torroaes Valente, Advogado, Uría Menéndez – Proença de Carvalho

De acordo com o previsto no Memorando de Entendimento celebrado entre Portugal, a Comissão Europeia, o Banco Central Europeu e o Fundo Monetário Internacional, o Governo Português publicou, no dia 14 de Agosto de 2012, um conjunto de 3 diplomas que pretendem fazer uma reforma estrutural ao regime do arrendamento urbano português atualmente em vigor (a "Reforma"), a saber:

- (i) a Lei 31/2012, que introduziu alterações ao regime jurídico do arrendamento urbano previsto no Código Civil, na Lei 6/2006, que aprovou o **Novo Regime do Arrendamento Urbano** ("NRAU") e no Código de Processo Civil;
- (ii) a Lei 30/2012, que introduziu a segunda alteração ao **Regime Jurídico das Obras em Prédios Arrendados** constante do Decreto-lei 157/2006; e
- (iii) a Lei 32/2012, que altera o **Regime Jurídico da Reabilitação Urbana**.

Os dois primeiros diplomas entraram em vigor a 12 de novembro de 2012 e o terceiro a 13 de setembro de 2012.

A Reforma foi anunciada com o principal objetivo de dinamizar o mercado do arrendamento urbano, cujo funcionamento foi intensamente regulado ao longo das últimas décadas. Esta circunstância contribuiu para a eternização das condições dos arrendamentos mais antigos (em especial, no que respeita ao valor das rendas) e para a degradação do parque edificado português, a par da verificação de uma morosidade excessiva das ações de despejo.

Com a adoção de um novo enquadramento jurídico, pretendeu-se aumentar a oferta de imóveis para arrendamento, através da renegociação das rendas mais antigas e de uma maior flexibilidade dos contratos, que permita aos senhorios e arrendatários contratualizar as soluções mais adequadas às suas necessidades e, ainda, promover a recuperação dos imóveis, em especial

dos imóveis localizados em zonas urbanas, incentivando o investimento dos senhorios em obras de requalificação.

Em simultâneo, foi criado um procedimento especial de despejo, com o objetivo de agilizar a sua efetivação.

Este documento procura sintetizar as principais alterações introduzidas pela Lei 31/2012.

1. DURAÇÃO E FORMA DOS CONTRATOS

No que diz respeito à duração dos contratos de arrendamento para habitação, a Lei 31/2012 determina a eliminação do prazo mínimo de duração de 5 anos, até então previsto, bem como a norma supletiva que determinava que, no silêncio das partes, o contrato se consideraria celebrado por tempo indeterminado. Assim, nos contratos de arrendamento para habitação, senhorio e arrendatário passam a (i) poder fixar uma duração inferior a 5 anos e, (ii) caso não estipulem qualquer prazo, o contrato considera-se celebrado como contrato de arrendamento com prazo certo, pelo período de 2 anos. Quanto à duração dos contratos de arrendamento para fins não habitacionais, a Lei 31/2012 reduz o prazo supletivo de 10 para 5 anos.

No que à forma respeita, o contrato de arrendamento, independentemente da duração e do fim a que se destina, passará a estar sempre sujeito a forma escrita obrigatória, sendo eliminada a possibilidade de celebração de contratos verbais quando tenham duração inferior a 6 meses, como até aqui sucedia.

2. CESSAÇÃO DOS CONTRATOS

Uma das alterações de maior relevo refere-se à resolução extrajudicial do contrato, cujos prazos foram substancialmente encurtados.

Assim, caso o arrendatário incorra numa situação de **mora** superior a 2 meses relativamente à obrigação de pagamento das rendas, encargos ou despesas, por si devidas, o senhorio passará a ter o direito de **resolver o contrato**, não tendo de aguardar os 3 meses de mora até agora previstos. Por outro lado, a desocupação do imóvel passa a ser exigível no termo do prazo de 1 mês e já não apenas no prazo de 3 meses contados desde a data de resolução, facto que se revela igualmente muito positivo.

O arrendatário continuará a gozar da **faculdade de pôr fim à mora** após a resolução operada nos termos referidos no parágrafo anterior, contudo, o seu exercício sofreu fortes limitações, dado que o arrendatário apenas poderá recorrer a este mecanismo uma única vez, dispondo para tal de um prazo mais curto de 1 mês, por oposição aos 3 meses que até agora vigoravam.

Prevê-se ainda que, caso a mora no pagamento de rendas tenha ocorrido mais de 4 vezes, seguidas ou interpoladas, durante um período de 12 meses, o senhorio possa resolver o contrato de arrendamento no termo do prazo de 8 dias de mora do arrendatário. Nesta situação, o arrendatário terá um mês para desocupar o imóvel, não gozando da faculdade de pôr fim à mora *supra* descrita.

Quanto à oposição à renovação dos contratos de arrendamento de prazo certo, a Lei 31/2012 introduz uma maior flexibilização dos prazos estipulados para o envio das comunicações previstas para este efeito, quer por parte do senhorio - até agora, o senhorio devia notificar o arrendatário com uma antecedência mínima de 1 ano em relação ao termo do prazo inicial do contrato ou de qualquer uma das suas renovações - quer por parte do arrendatário - que até à entrada em vigor da Lei 31/2012, tinha de observar um pré-aviso de 120 dias. Com a introdução destas alterações, passam a existir diferentes prazos, que variam em função da duração inicial do contrato ou da sua renovação.

Estes prazos oscilam entre (i) 240 dias, para o senhorio, e 120 dias, para o arrendatário, no que respeita aos contratos com prazo de duração inicial ou de renovação superior a seis anos, e (ii) um terço do prazo da duração inicial do contrato ou da sua renovação, para ambos, quanto aos contratos com prazo inferior a seis meses.

No que respeita aos **contratos de arrendamento de duração indeterminada**, a denúncia injustificada pelo senhorio continua a ser possível, sendo reduzido o respetivo pré-aviso de 5 para 2 anos. Simultaneamente flexibilizam-se os requisitos exigidos para denúncia pelo senhorio para habitação, bastando agora ser proprietário há pelo menos 2 anos (e não 5 como até agora sucedia), e deixando de haver limitações caso tenha vários imóveis arrendados.

3. PROCEDIMENTO ESPECIAL DE DESPEJO

É criado o “Balcão Nacional do Arrendamento” (o “BNA”), uma nova entidade administrativa sob a tutela do Ministério da Justiça que assegurará a tramitação de um novo mecanismo de despejo. Este procedimento especial de despejo (“PED”) tem natureza extrajudicial, embora possa em determinadas circunstâncias ser encaminhado para a via judicial.

O PED representa um meio para efetivar a cessação do contrato de arrendamento, independentemente do fim a que este se destina, quando o arrendatário não tenha desocupado o imóvel na data prevista na lei ou na data fixada pelas partes.

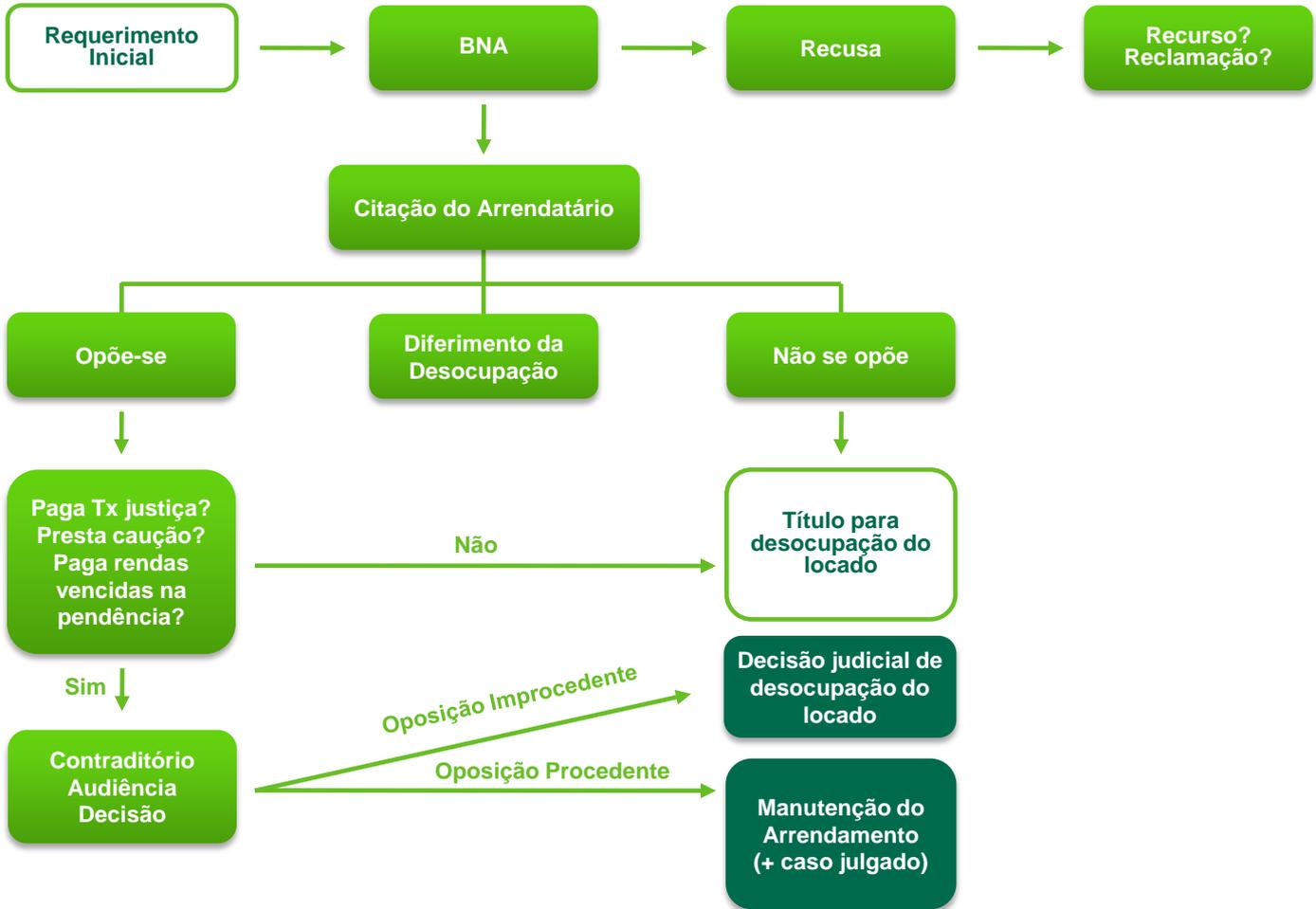
O PED apenas poderá ter por fundamento a cessação do arrendamento com fundamento em revogação escrita por mútuo acordo, caducidade por decurso do prazo, oposição à renovação por qualquer das partes, denúncia pelo senhorio para obras de remodelação ou restauro profundo, resolução pelo senhorio fundada em incumprimento resultante de mora superior a 2 meses ou em oposição a obra exigível, e denúncia injustificada pelo arrendatário em contrato de prazo certo nos termos legalmente previstos ou no âmbito do processo negocial descrito no ponto 4 *infra*.

Existe, igualmente, a possibilidade de cumular o pedido de despejo com o pedido de pagamento de rendas, encargos ou despesas devidas pelo arrendatário. Salienta-se, contudo, que, para que se possa recorrer a este mecanismo, é necessário que o imposto de selo devido relativamente ao mesmo tenha sido previamente liquidado.

O novo mecanismo será impulsionado por um requerimento apresentado pelo senhorio junto do BNA, que notificará de imediato o arrendatário, concedendo-lhe um prazo de 15 dias para (i) desocupar o imóvel e, sendo caso disso, pagar ao senhorio a quantia devida ou (ii) deduzir oposição à pretensão do senhorio. O arrendatário poderá, ainda, cumulativa ou alternativamente a esta segunda opção, requerer o diferimento da desocupação do locado, com fundamento em carência de meios ou no facto de ser portador de deficiência com incapacidade superior a 60%, devendo ambas as situações ser julgadas de acordo com o “livre arbítrio do tribunal”.

Caso o arrendatário não se oponha, o requerimento de despejo é convertido em título para desocupação do locado.

PROCEDIMENTO ESPECIAL DE DESPEJO I



PROCEDIMENTO ESPECIAL DE DESPEJO II



Caso o arrendatário deduza oposição e/ou requeira o diferimento da desocupação do locado, este trilha administrativo será interrompido e reenviado para a via judicial. No entanto, a oposição só é admitida se o arrendatário pagar taxa de justiça e prestar uma caução no valor das rendas, encargos ou despesas em atraso, até ao valor máximo de seis rendas. A necessidade de prestar caução para que o arrendatário possa discutir judicialmente a validade da resolução do contrato é uma novidade inaudita - e seguramente muito relevante - do PED.

Acresce que, se o arrendatário deixar de pagar as rendas vencidas durante a pendência da oposição, o requerimento de despejo é também convertido imediatamente em título para desocupação do locado.

Tendo sido constituído título de desocupação, caso o arrendatário não desocupe voluntariamente o locado, será necessário obter uma autorização judicial para entrada no mesmo. Para tal, deverá ser apresentado um requerimento junto do tribunal da situação do locado, com carácter urgente, tendo o tribunal 5 dias para autorizar, ou não, a entrada no locado.

Deduzida oposição, a audiência de julgamento dever-se-á realizar no prazo de 20 dias a contar da distribuição dos autos. Proferida decisão judicial para desocupação do locado, caberá ainda recurso de apelação, nos termos do Código do Processo Civil, com efeito meramente devolutivo.

Apesar dos louváveis objetivos deste novo mecanismo, poderão estar abertos demasiados caminhos para que o arrendatário possa levar para o terreno judicial a matéria que o Governo tanto pretendeu extrajudicializar, correndo-se o risco de estes processos esbarrarem com as ineficiências do sistema judicial português, que dificilmente estará preparado para esta "nova" avalanche de processos.

Atenta a opção da Reforma, espera-se que este mecanismo consiga assegurar o bom funcionamento deste novo sistema administrativo extrajudicial e judicial especial, pois do sucesso do mesmo dependerá, em grande medida, o sucesso da Reforma e o restabelecimento da confiança no mercado de arrendamento.

4. REGIME TRANSITÓRIO

4.1. Regime Geral

Quanto à transição dos contratos mais antigos para o novo regime, a Lei 31/2012 mantém a distinção entre contratos anteriores e posteriores ao RAU (Decreto-Lei 321-B/90) e ao Decreto-lei 257/95. No caso dos contratos celebrados depois da entrada em vigor destes diplomas, a principal novidade é a possibilidade de denúncia injustificada, agora dada ao senhorio, para os contratos de duração indeterminada. Esta possibilidade passa a ser a regra, funcionando mediante pré-aviso enviado com a antecedência mínima de 2 anos, só não sendo possível caso o arrendatário tenha idade igual ou superior a 65 anos ou deficiência com grau comprovado de incapacidade superior a 60%.

Quanto aos contratos de arrendamento para habitação celebrados antes da entrada em vigor do RAU e aos contratos para fins não habitacionais celebrados antes da entrada em vigor do Decreto-lei 257/95, importa sublinhar a alteração introduzida no regime da compensação por obras feitas pelo arrendatário.

Assim, quando o contrato cesse, por denúncia do senhorio ou do arrendatário, no âmbito do procedimento de atualização da renda e de transição de contratos para o NRAU descrito em seguida, o arrendatário passa a ter direito a uma compensação pelas benfeitorias por si licitamente efetuadas, nos termos aplicáveis ao possuidor de boa fé, independentemente de tal direito ter sido afastado pelas partes no contrato em causa.



Este regime aplica-se ainda aos contratos para fins não habitacionais anteriores ao Decreto-lei 257/95 que cessem por denúncia imotivada do senhorio após trespasse ou venda de mais de 50% das respetivas participações sociais. Neste contexto, antes de iniciado o processo negocial de seguida descrito, com vista a evitar surpresas, é crucial averiguar que benfeitorias foram efetuadas pelo arrendatário e poderão, neste contexto, ser objeto de reclamação pelo mesmo.

Em segundo lugar, destacamos o processo de transição para o novo regime (relativamente ao tipo, duração e valor da renda paga) introduzido pela Lei 31/2012 para estes contratos mais antigos. Esta transição baseia-se num processo negocial entre senhorio e arrendatário. O senhorio toma a iniciativa, comunicando ao arrendatário o valor do imóvel, avaliado pelos serviços de finanças, juntamente com a respetiva caderneta predial, e ainda o novo valor da renda, o tipo e a duração do contrato. O desenrolar do processo seguirá uma das vias apresentadas no esquema da próxima página, em função da resposta do arrendatário.

Caso o arrendatário aceite a proposta do senhorio, o contrato fica submetido ao NRAU a partir do 1.º dia do 2.º mês seguinte ao da receção da resposta do arrendatário, passando a aplicar-se a nova renda e o tipo e duração acordadas, ou, caso não haja acordo das partes apenas quanto a estes dois últimos aspetos,

o contrato considera-se celebrado com prazo certo de 5 anos.

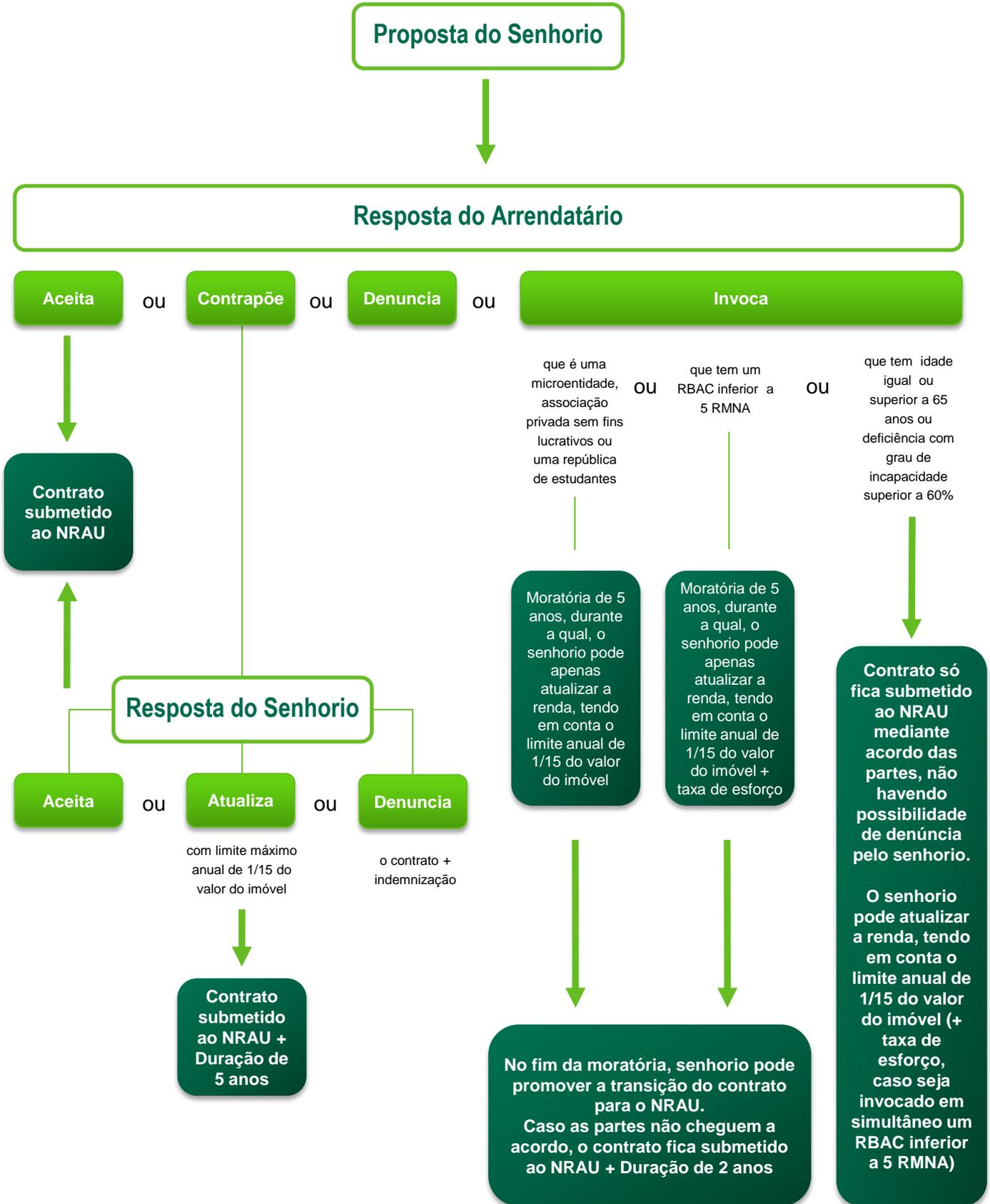
Caso o arrendatário contraproponha um novo valor da renda ou tipo e duração do contrato, o senhorio tem 30 dias para responder. Neste caso, poderá optar por aceitar as condições propostas pelo arrendatário, ficando o contrato submetido ao NRAU a partir do 1.º dia do 2.º mês seguinte ao da receção da resposta do senhorio pelo arrendatário, passando a aplicar-se a nova renda e o tipo e duração acordadas, ou, caso não haja acordo das partes apenas quanto a estes dois últimos aspetos, o contrato considera-se celebrado com prazo certo de 5 anos.

Se o senhorio discordar do valor da renda apresentado pelo arrendatário, restar-lhe-ão duas alternativas: denunciar o contrato de arrendamento ou atualizar a renda.

A denúncia apenas produz efeitos no prazo de 6 meses ou 1 ano, caso o arrendatário tenha a seu cargo filho ou enteado menor de idade ou até 26 anos, que se encontre a frequentar o 11.º ou 12.º anos de escolaridade, ensino pós secundário não superior ou ensino superior, a contar da data da receção da comunicação da denúncia. O arrendatário terá ainda 30 dias a contar desta data para desocupar o imóvel. Como contrapartida da possibilidade de denúncia, a Lei 31/2012 obriga o senhorio a indemnizar o arrendatário, sendo-lhe devido o equivalente a 5 anos de renda, calculado com base no valor médio dos valores de renda propostos pelo senhorio e pelo arrendatário, no âmbito deste processo negocial. Este montante poderá ainda ser agravado para 10 ou 7,5 anos de renda se a renda oferecida pelo arrendatário não for inferior à proposta pelo senhorio em mais de 10% ou 20%, respetivamente.

Caso não pretenda denunciar o contrato (designadamente por não poder pagar a indemnização supra referida), a Lei 31/2012 prevê que o senhorio possa atualizar unilateralmente a renda, até ao limite máximo anual de 1/15 do valor do imóvel, apurado pelos serviços de finanças. Neste caso, o contrato fica submetido ao NRAU, considerando-se celebrado pelo prazo certo de 5 anos. O senhorio pode, mais tarde, vir a opor-se à sua renovação





4.2. Situações Especiais

A Lei 31/2012 prevê ainda algumas especialidades para casos considerados merecedores de especial proteção: no caso dos contratos de arrendamento para fins não habitacionais, as situações em que (i) o arrendatário seja uma microentidade¹; (ii) o arrendatário seja uma associação privada sem fins lucrativos ou (iii) o imóvel arrendado funcione como uma casa fruída por república de estudantes, nos termos do Decreto-lei 12/85. No caso dos arrendamentos para habitação, as situações em que (iv) o arrendatário tenha rendimento anual bruto corrigido ("RABC")² inferior a 5 retribuições mínimas nacionais anuais ("RMNA")³; e (v) o arrendatário tenha idade igual ou superior a 65 anos ou deficiência com grau de incapacidade superior a 60%.

Para estas situações, a Lei 31/2012 prevê limitações na atualização da renda feita pelo senhorio, e adia ou, em alguns casos, impede a sua faculdade de denúncia. Tendo em conta a amplitude destas circunstâncias, é de prever que as mesmas tenham um impacto significativo no processo negocial.

4.2.1. Microentidade, associação privada sem fins lucrativos e república de estudantes

Caso o arrendatário se encontre numa destas três situações, deverá comunicá-lo ao senhorio. Neste caso, não chegando as partes a um acordo, não há a possibilidade de o senhorio denunciar o contrato, durante um período de 5 anos, podendo apenas atualizar a renda, de acordo com o limite anual máximo de 1/15 do valor do imóvel. Findo este período, o senhorio poderá promover a transição do contrato para o NRAU, reiniciando-se o procedimento negocial. Neste caso, o arrendatário não poderá alegar novamente a mesma circunstância e, caso as partes não cheguem a acordo apenas quanto ao tipo e duração do contrato, este ficará submetido ao NRAU, considerando-se celebrado por prazo certo de 2 anos. No fim deste período, o senhorio poder-se-á opor à renovação.

1 Empresas que não ultrapassem à data do seu balanço 2 dos 3 seguintes limites: (i) total de balanço - € 500.000; (ii) volume de negócios líquido - € 500.000; e (iii) número médio de empregados durante o exercício - 5.

2 O quantitativo que resulta da soma dos rendimentos anuais ilíquidos auferidos por todos os elementos do agregado familiar do arrendatário, corrigido (i) pelo total dos rendimentos anuais ilíquidos auferidos pelas pessoas que vivam em comunhão de habitação com o arrendatário há mais de um ano, (ii) pelo número de dependentes do agregado familiar do arrendatário e das pessoas que vivam em comunhão de habitação com o arrendatário há mais de um ano e (iii) pelo número de pessoas do agregado familiar portadoras de deficiência com grau comprovado de incapacidade igual ou superior a 60% (Decreto-Lei n.º158/2006, de 8 de agosto).

3 A RMNA correspondente atualmente a € 6.790,00, pelo que 5 RMNA correspondem a um total de € 33.950,00 (Decreto-Lei n.º143/2010, de 31 de dezembro).

4.2.2. Arrendatário com RABC inferior a 5 RMNA

Caso o arrendatário se inclua numa situação de carência económica, deverá comunicá-lo ao senhorio. Neste caso, e não chegando as partes a um acordo, haverá lugar a uma moratória de 5 anos, durante a qual não será possível ao senhorio denunciar o contrato, mas apenas atualizar a renda. Esta atualização terá de ocorrer dentro dos seguintes limites: (i) limite máximo anual de 1/15 do valor do imóvel, resultante da avaliação feita pelos serviços de finanças, e, (ii) até à aprovação dos mecanismos de proteção e compensação social, a um máximo de 25%, 17% ou 10% do RABC do agregado familiar do arrendatário em função do valor do rendimento desse mesmo agregado ("taxa de esforço"). Finda esta moratória, o senhorio pode promover a transição do contrato para o NRAU, ficando vedado ao arrendatário alegar novamente a mesma circunstância.

Neste caso, o senhorio já pode (i) denunciar o contrato nos termos atrás descritos, caso não concorde com a renda apresentada pelo arrendatário, ou (ii) optar por manter o contrato em vigor, mantendo a renda dentro do limite máximo anual de 1/15 do valor do imóvel. Se não houver acordo quanto ao tipo e duração do contrato, este considera-se celebrado por prazo certo de 2 anos. No fim deste período, o senhorio poderá opor-se à renovação.

4.2.3. Arrendatário com idade igual ou superior a 65 anos ou com deficiência com grau de incapacidade superior a 60%

Neste caso, o arrendatário deve comunicar esta circunstância ao senhorio, em resposta à proposta por este enviada e o contrato só ficará submetido ao NRAU mediante o acordo das partes. Não resultando o processo negocial num acordo entre senhorio e arrendatário, o senhorio não pode denunciar o contrato, mas apenas atualizar a renda até um limite máximo anual de 1/15 do valor do imóvel, resultante da avaliação feita pelos serviços de finanças.

Caso o arrendatário invoque, cumulativamente, que se encontra na situação económica identificada no ponto 4.2.2 anterior, esta atualização ficará, durante cinco anos e até à aprovação dos mecanismos de proteção e compensação social, sujeita à taxa de esforço acima identificada. Finda esta moratória, o contrato não transita para o NRAU, não podendo haver denúncia pelo senhorio. Resta-lhe apenas atualizar a renda, agora apenas sujeito ao limite máximo anual de 1/15 do valor do imóvel.

4.3. Denúncia extrajudicial para obras de demolição

Para além deste mecanismo negocial, são ainda de aplaudir as alterações introduzidas pela Reforma ao regime transitório, que possibilitarão designadamente a denúncia extrajudicial dos arrendamentos habitacionais anteriores ao RAU, para obras de demolição, remodelação ou restauro profundos que obriguem à desocupação do locado. Neste caso, o senhorio deverá pagar uma indemnização equivalente a 1 ano de renda em vez das anteriormente previstas despesas resultantes da desocupação com um mínimo de 2 anos de rendas, ou, em alternativa a garantir o realojamento do arrendatário em condições análogas às que tinha¹. No caso de se tratar de arrendatário com idade igual ou superior a 65 anos ou com incapacidade de grau comprovado superior a 60%, na falta de acordo, será necessário assegurar o realojamento referido, facto que dificultará de sobremaneira esta denúncia pelo senhorio.

5. TRANSMISSÃO POR MORTE

Quanto à transmissão por morte, a principal alteração introduzida é a impossibilidade de transmissão do arrendamento, quando o transmissário tenha outra casa, própria ou arrendada, na área dos concelhos de Lisboa ou do Porto e seus limítrofes ou no mesmo concelho quanto ao resto do país.

6. CONTRATO DE SEGURO DE RENDA

Por último, é de salientar a previsão na Lei 31/2012 do tão ansiado contrato de seguro de renda (em conformidade com o previsto no “Plano Estratégico de Habitação”), cujo regime jurídico será, brevemente, regulado em diploma próprio.

Quanto a este contrato de seguro de renda, a Lei 31/2012 apenas dispõe que o mesmo terá como objeto principal a cobertura do risco de incumprimento pelo arrendatário da obrigação de pagamento de renda, podendo as partes acordar ainda na cobertura adicional de outros riscos para o proprietário, designadamente os danos causados pelo arrendatário no imóvel e os custos e encargos a incorrer com o eventual procedimento de despejo.

¹ Na área da mesma freguesia ou de freguesia limítrofe, em imóvel em estado de conservação igual ou superior ao do locado primitivo e adequado às necessidades do agregado familiar do arrendatário.



QUESTIONÁRIO – IMPACTO DA ALTERAÇÃO DA LEI DO ARRENDAMENTO

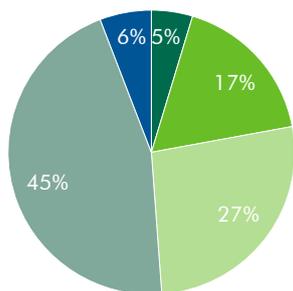
A CBRE convidou um conjunto seleccionado dos seus clientes a partilhar a sua avaliação da reforma do arrendamento.

O universo das cerca de 100 respostas obtidas não pretende ser o espelho perfeito do sentimento do mercado. No entanto, o facto é que as respostas obtidas traduzem o optimismo com que os seus actores tem vindo a acolher a iniciativa, a que mais de 70% dos inquiridos dão nota positiva ou muito positiva, sensivelmente o mesmo número que entende que esta é um novo incentivo ao investimento imobiliário.

Nem tudo são, no entanto, visões optimistas, com mais de metade dos inquiridos a não preverem que as alterações se traduzam numa aceleração do funcionamento da justiça.

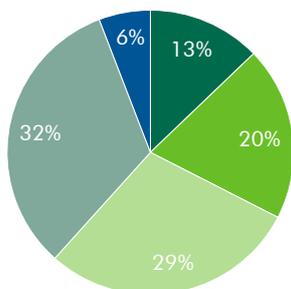
Que apreciação genérica faz da reforma?

■ 1 - Pouco Positiva ■ 2 ■ 3 ■ 4 ■ 5 - Muito Positiva



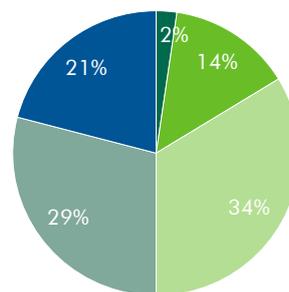
Qual o impacto das alterações aprovadas na dinamização da reabilitação urbana?

■ 1 - Pouco Impacto ■ 2 ■ 3 ■ 4 ■ 5 - Muito Impacto



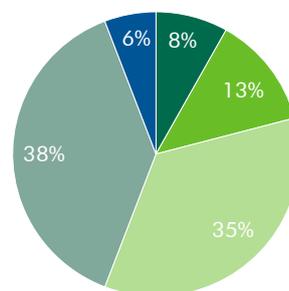
Está familiarizado com as alterações realizadas à lei do arrendamento?

■ 1 - Pouco familiarizado ■ 2 ■ 3 ■ 4 ■ 5 - Muito familiarizado

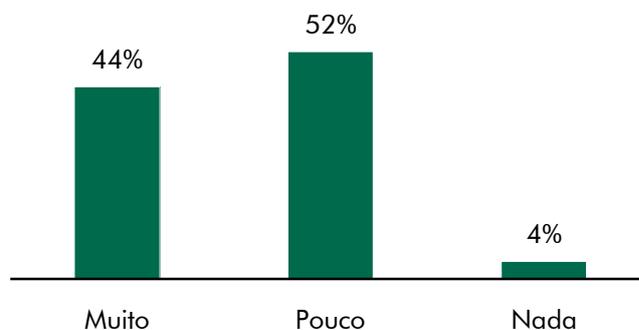


Qual o impacto das alterações aprovadas na dinamização do mercado de arrendamento?

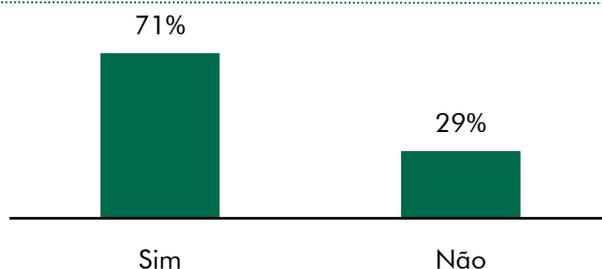
■ 1 - Pouco Impacto ■ 2 ■ 3 ■ 4 ■ 5 - Muito Impacto



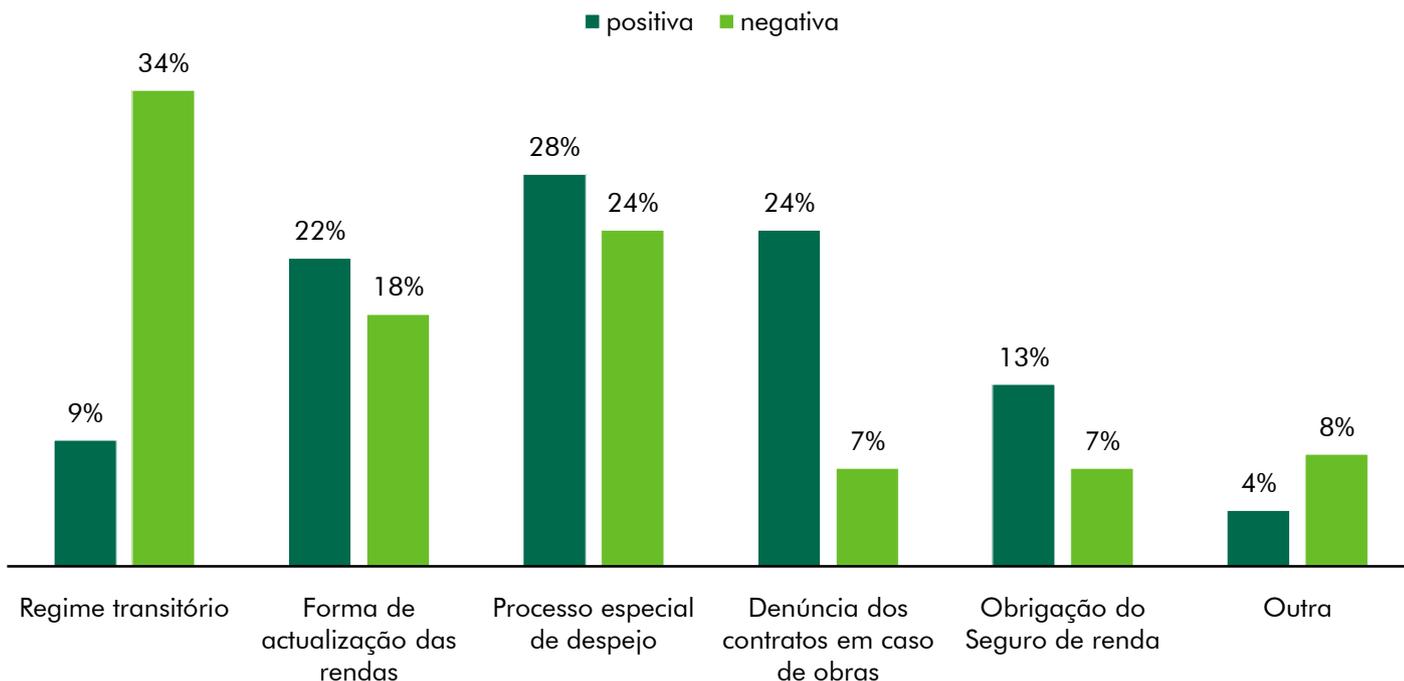
Prevê que estas alterações acelerem a resolução dos conflitos entre senhorio e inquilino?



As alterações à lei do arrendamento são um novo incentivo para investir em imobiliário?



Das medidas aprovadas quais destaca pela positiva? E pela negativa?



Para mais informações sobre este ViewPoint, por favor contacte:

CBRE

Francisco Sottomayor

Associate Director
Development Department
Edifício Amoreiras Square
R. Carlos Alberto da Mota Pinto, 17-10º A
1070-313 Lisboa
t: 21 311 44 47
e: francisco.sottomayor@cbre.com

Uría Menéndez, Proença de Carvalho

João Torroaes Valente

Advogado
Edifício Rodrigo Uría
Rua Duque de Palmela, 23
1250-097 Lisboa
t: 210 308 657
e: joao.torroaesvalente@uria.com

NOTA FINAL

A informação contida neste documento é tida por nós como boa. Apesar de não duvidarmos da sua exatidão, não a verificámos e não prestamos quaisquer garantias ou representação sob a mesma. É da vossa responsabilidade confirmar a sua exatidão e plenitude. Quaisquer projeções, opiniões, deduções ou estimativas são apenas utilizadas a título de exemplo e não representam forçosamente o atual ou futuro desempenho do mercado. Esta informação destina-se exclusivamente a clientes da CBRE, não podendo a mesma ser reproduzida sem o consentimento prévio da CBRE.

© Copyright 2012 CBRE